



*Rednitzhembach*

**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  
Nr. 1 C Untermainbach  
"Am Hohen Hof"**

**Textliche Festsetzungen**

**ENTWURF**

**Stand 27.11.2017**

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan besteht aus:

- dem Planblatt im M. 1 : 1000 i. d. F. vom 27.11.2017
- und diesem Satzungstext

Die Gemeinde Rednitzhembach erlässt aufgrund der §§ 9, 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 81 und 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) und der Planzeichenverordnung (PlanZVO), in der jeweils zum Zeitpunkt der Auslegung gültigen Fassung, folgende Satzung:

## Geltungsbereich

Im Plangebiet liegen folgende Grundstücke:

Fl.Nrn. 640/15, 640/16, 641, und 633/2 (Teilfläche), jeweils der Gemarkung Walpersdorf.

## Textliche Festsetzungen

# 1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß der Planzeichnung folgende Gebietsart festgesetzt:

„**Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO)“ (WA).

Ausgeschlossen werden Tankstellen.

1.1.2 Zulässige Grundfläche

(§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) wird als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

1.1.3 Zulässige Geschoßfläche

(§ 20 Abs. 3 u. 4 BauNVO)

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) wird als Maß der baulichen Nutzung eine Geschossflächenzahl von 0,8 (WA 3, 4 und 5) und 1,0 (WA 1 und 2) als Obergrenze festgesetzt.

1.1.4 Zahl der Vollgeschosse

(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Zulässig sind 2 Vollgeschosse im WA 3, 4 und 5.

Zulässig sind 3 Vollgeschosse WA 1 und 2, wobei das oberste Geschoss im Dach liegen muss.

Zusätzlich zu den Bestimmungen des Art. 2 BayBO i.d.F. vom 14.08.2017 gelten die Begriffe und Bestimmungen für Vollgeschosse.

## 1.2 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.2.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Zulässig sind Einzelhäuser und Hausgruppen bis zu je 50 m Länge.

### 1.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Vordächer um bis zu 1,00 m und durch ebenerdige Terrassen und Terrassentrennwände um bis zu 4,00 m überschritten werden.

Terrassentrennwände sind bis zu einer maximalen Höhe von 2 m zulässig.

## 1.3 Flächen für Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

### 1.3.1 Flächen für Stellplätze, Garagen und Fahrradabstellvorrichtungen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und Fahrradabstellvorrichtungen sind innerhalb der jeweiligen Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen in den in der Planzeichnung mit „St“ (Stellplätze), mit „Ga“ (Garagen) oder mit „TG“ (Tiefgarage) bezeichneten Flächen zulässig sowie innerhalb der Baugrenzen.

Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Rednitzhembach.

Vor Garagen ist ein Stauraum von 5 m auf eigenem Grundstück einzuhalten.

Vor Carports ist ein Stauraum von 3,5 m auf eigenem Grundstück einzuhalten.

Tiefgaragen sind mit mindestens 50 cm Humus zu überdecken und einzugrünen.

Im WA 1 sind Flächen für Fahrradabstellplätze in geeigneter Weise in den Bauantragsunterlagen nachzuweisen (z.B. Lageplan / EG-Grundriss).

### 1.3.2 Flächen für Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Anlagen und Gebäude, die der Versorgung des Allgemeinen Wohngebietes dienen (z.B. Technikzentralen) und Abfallsammelplätze sind innerhalb der jeweiligen Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig sowie innerhalb der Baugrenzen.

Im WA 1 sind Flächen für Technikzentralen und Abfallsammelplätze in einem Freiflächenflächengestaltungsplan im Bauantrag nachzuweisen.

Nebenanlagen im Sinne von Gartenhäusern, Geräteschuppen und Kellerersatzräumen sind innerhalb der jeweiligen Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig sowie innerhalb der Baugrenzen.

Gartenhäuser, Geräteschuppen und Kellerersatzräume sind außerhalb der Baugrenze und außerhalb der Flächen für Nebenanlagen nur ausnahmsweise zulässig.

## 1.4 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen werden auf öffentlichen Flächen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. Die Bepflanzung erfolgt gemäß der festgesetzten Pflanzgebote.

## 1.5 Erhaltung von Gehölz- und Vegetationsbeständen und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Auf den im Plan festgesetzten Grünflächen sind Bäume und Sträucher der nachstehend angegebenen Größe, Gestaltung und Art zu pflanzen und fachgerecht dauerhaft zu unterhalten. Das Pflanzgut muss den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen entsprechen. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

Geringfügige Abweichungen vom festgesetzten Standort sind zulässig.

Auf die Einhaltung von Schutzabständen zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen wird hingewiesen. Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten (Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen). Sollte der Mindestabstand bei Neupflanzungen unterschritten werden, sind entsprechende Schutzmaßnahmen zu veranlassen bzw. sind die Baumneupflanzungen an

Bebauungsplan Nr. 1 C Untermainbach "Am Hohen Hof" - Satzung

Ersatzstandorten innerhalb des Geltungsbereichs durchzuführen. Analog ist bei erforderlichen Grundstückszufahrten zu verfahren.

1.5.1 Pflanzgebot A, Einzelbaumpflanzung mit Standortbindung:  
Neupflanzungen von Laubbaum-Hochstämmen im Bereich des öffentlichen Straßenraums

Baumscheiben sind mit einer Mindestgröße von 12 m<sup>2</sup> auszuführen und vor Überfahren zu schützen, z.B. durch markanten Stein, Findling, Holzpflock/-palisade, Ausbildung Hochbord. Der durchwurzelbare Raum muß mindestens 12 m<sup>3</sup> pro Baum betragen.

Artenauswahl:

Pflanzqualität: H, 3xv, m.B., StU 18 - 20 cm;

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Tilia cordata	-	Winterlinde

1.5.2 Pflanzgebot B, Einzelbaum- sowie Gruppenpflanzung ohne Standortbindung:  
Neupflanzungen von Laubbaum-Hochstämmen im Bereich der nordöstlichen öffentlichen Grünfläche (Spielplatz).

Artenauswahl Bäume:

Pflanzqualität: H, 3 x v, StU 16 – 18 cm;

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Quercus robur	-	Eiche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Sorbus domestica	-	Speierling

Obstbäume i. Sorten (Hochstämme)

Artenauswahl Sträucher (punktuelle Gruppenpflanzungen):

Pflanzqualität: Str., 2 x v, 60 – 100 cm

Wie Pflanzgebot D

1.5.3 Pflanzgebot C, Neupflanzung von (Wild-) Obstbaum-Hochstämmen ohne Standortbindung  
Neupflanzungen von (Wild-) Obstbaum-Hochstämmen im Bereich der nordwestlichen öffentlichen Grünfläche (Bereich Regenrückhaltung).

Artenauswahl Bäume:

Pflanzqualität: H, 3 x v, StU 16 – 18 cm;

Mindestabstand: 8,0 – 10,0 m

Juglans regia	-	Walnuß
Malus sylvestris	-	Wildapfel
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Sorbus domestica	-	Speierling
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

Obstbäume i. Sorten (Hochstämme)

Artenauswahl Sträucher (punktuelle Gruppenpflanzungen):

Pflanzqualität: Str., 2 x v, 60 – 100 cm

Wie Pflanzgebot D

1.5.4 Pflanzgebot D, vorläufiger westlicher Ortsrand  
Neuanlage Hecke, zwei-reihig; Pflanzabstand: 1,5 x 1,0 m  
Länge: ca. 90 m

Artenauswahl Sträucher:

Pflanzqualität: Str., 2 x v, 60 – 100 cm

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Cornus mas	-	Kornellkirsche
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Malus sylvestris	-	Wildapfel
Rosa canina	-	Wildrose
Rosa rubiginosa	-	Apfelrose
Salix caprea	-	Salweide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder

1.5.5 Mindestpflanzgebot Grundstückspartellen

Die Grundstückspartellen sind grundsätzlich gärtnerisch zu gestalten.

Je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.

Bei Ausführung der Einfriedungen als Hecken sind entsprechend der Vorgaben heimische Laubsträucher der Pflanzauswahllisten verwenden.

Die Auswahl aus der nachfolgenden Gehölzliste ist frei. Der Nachweis erfolgt im entsprechenden Genehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren. Die Umsetzung der Grünordnung ist in geeigneter Weise in den Bauantragsunterlagen darzustellen (z.B. Lageplan / EG-Grundriss).

Artenauswahl Bäume, z.B.:

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v m.B. StU 12-14 cm

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Corylus colurna	-	Baumhasel
Crataegus lav. "Carrierei"	-	Apfeldorn
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Malus sylvestris	-	Wildapfel
Prunus avium	-	Wildkirsche
Sorbus domestica	-	Speierling

Obstbäume i. Sorten (Hochstämme)

Artenauswahl Sträucher:

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Cornus mas	-	Kornellkirsche
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Malus sylvestris	-	Wildapfel
Ribes alpinum	-	wilde Johannisbeere
Ribes sanguineum	-	Blutjohannisbeere
Rosa canina	-	Wildrose
Rosa rubiginosa	-	Apfelrose
Salix caprea	-	Salweide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder

## 1.6 Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich

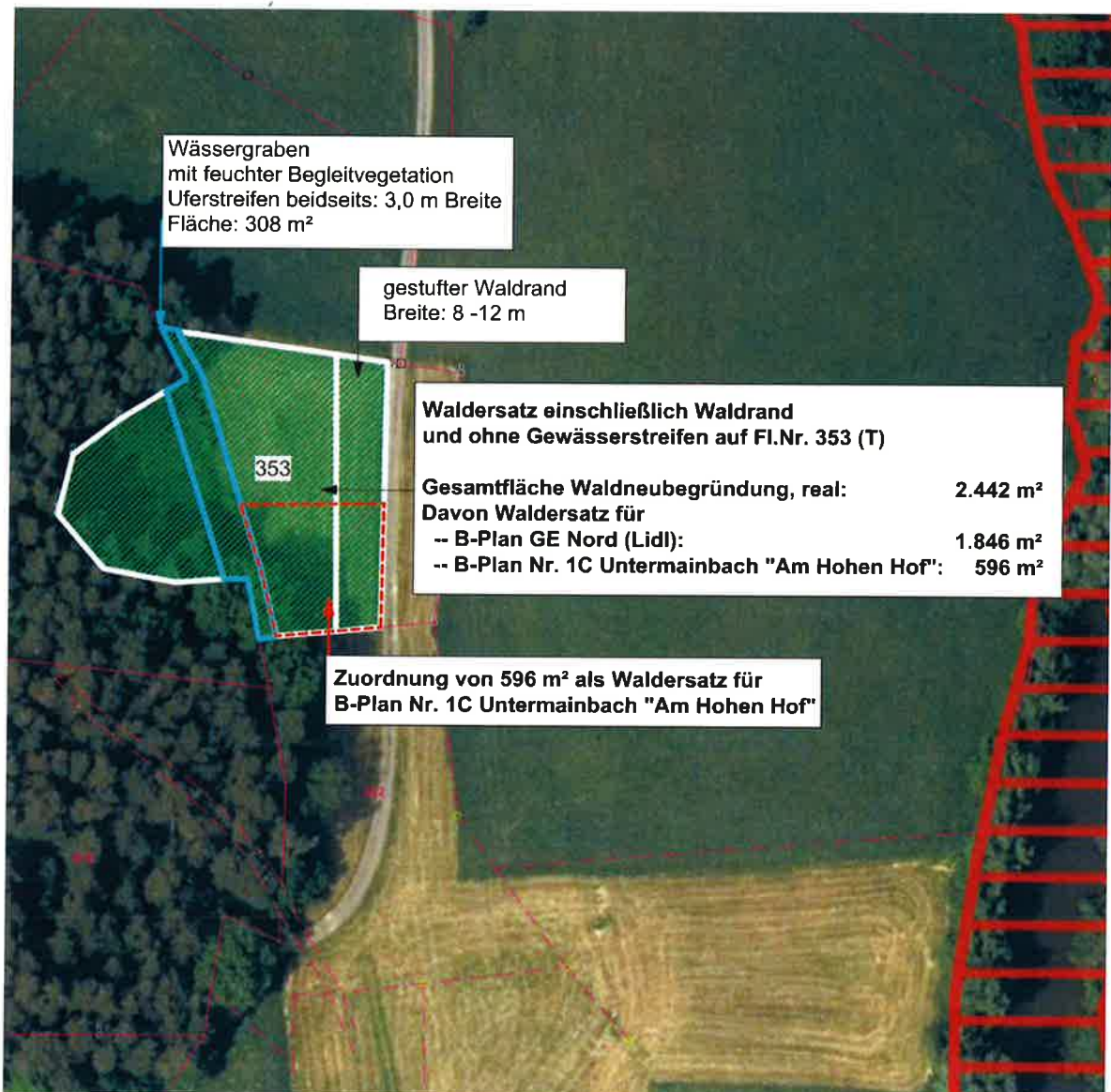
Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB dem Bebauungsplan Nr. 1 C Untermainbach "Am Hohen Hof" nachfolgende Ausgleichs- und Ersatzflächen zugeordnet und rechtsverbindlich festgesetzt.

### 1.6.1 Waldersatzflächen

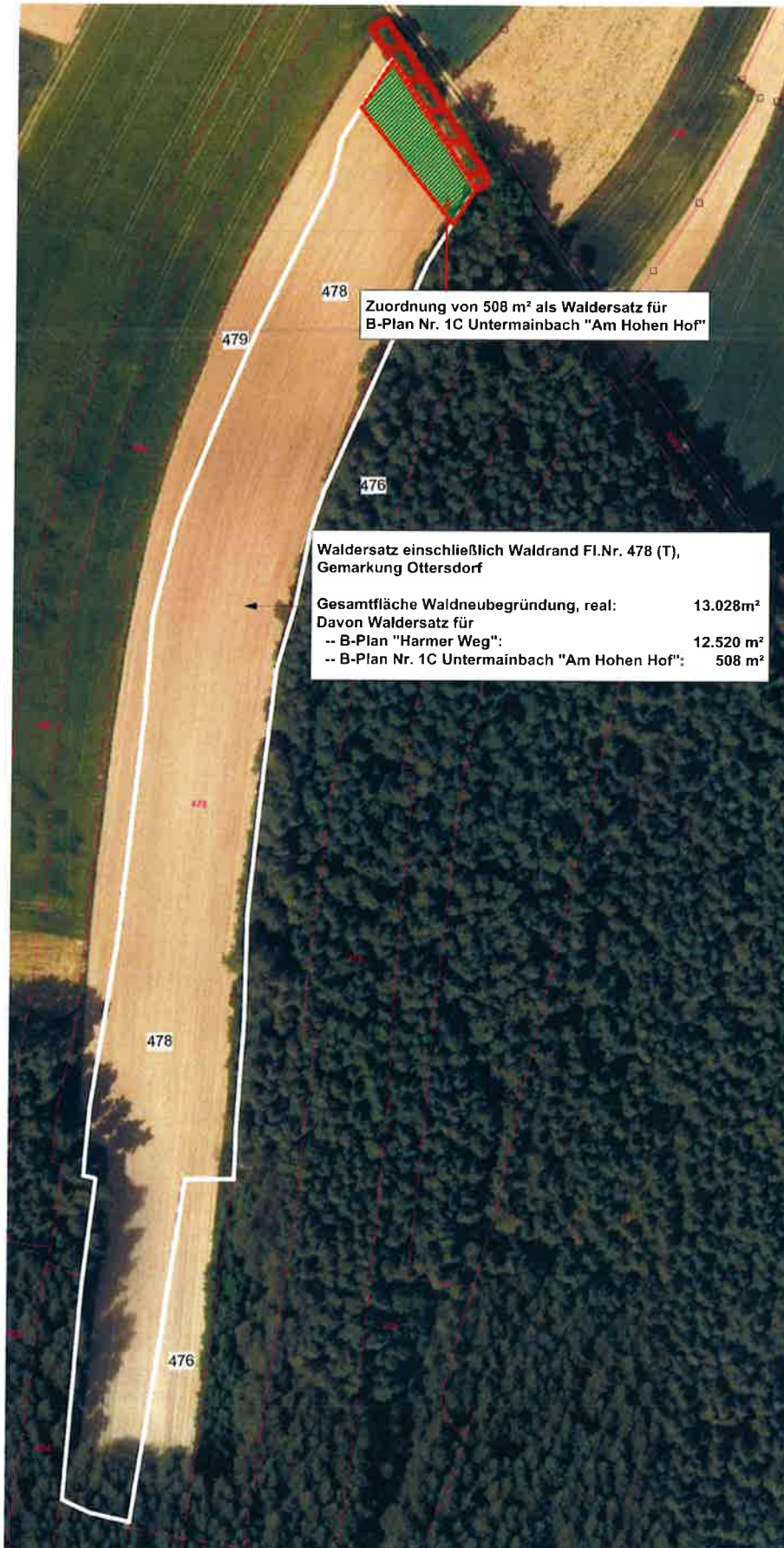
Für den erforderlichen Waldersatz mit einer Flächengröße von 0,125 ha werden dem vorliegenden Bebauungsplan folgende Flurstücke und Maßnahmen zugeordnet:

Gemarkung	Fl.Nr.	Fläche/ ha	Teilfläche	Ausgangszustand	Entwicklungsziel/ Ersatzaufforstung
Walpersdorf	353	0,0596	T	Wiese, intensiv	Auwaldbegründung
Ottersdorf	478	0,0508	T	Acker	Laubwaldbegründung
Walpersdorf	473	0,0146	T	Wiese, intensiv	Laubwaldbegründung
		<b>0,1250</b>			

Die Durchführung der Maßnahme erfolgt in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde

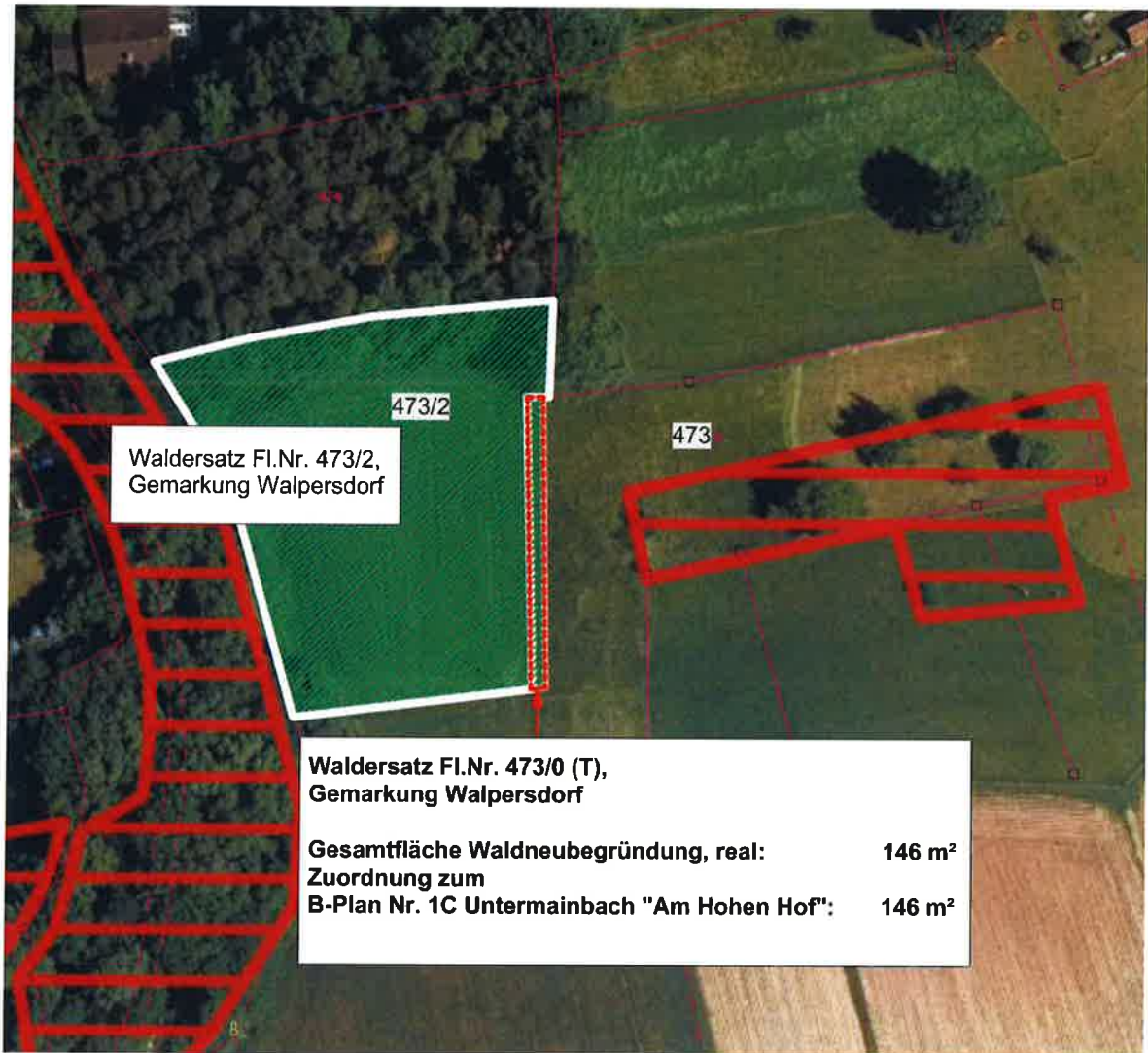


Lageplan Ausgleichs- und Ersatzfläche Fl.Nr. 353 Gemarkung Walpersdorf



Lageplan Ausgleichs- und Ersatzfläche Fl.Nr. 478, Gemarkung Ottersdorf



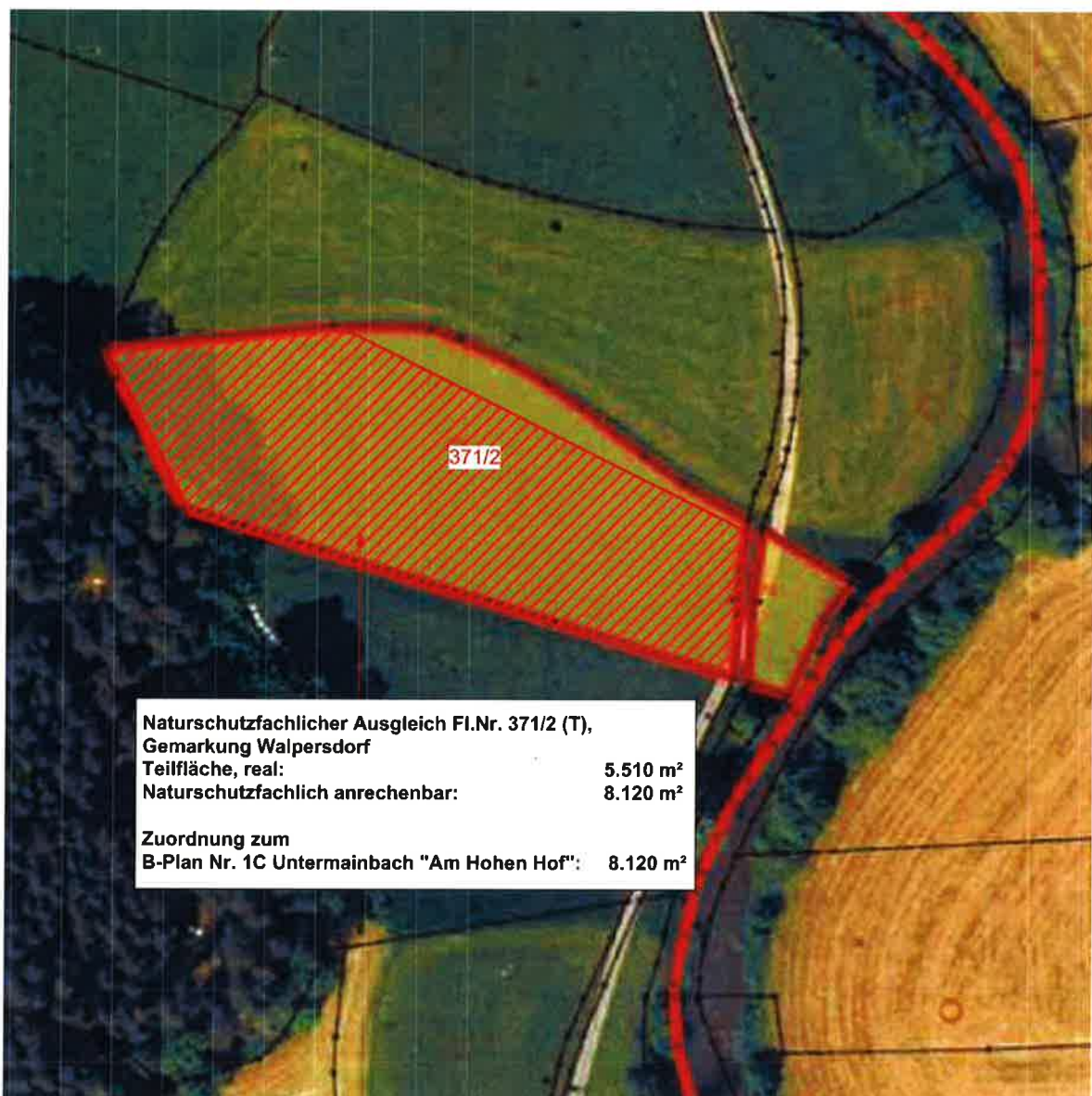


Lageplan Ausgleichs- und Ersatzfläche Fl.Nr. 473/2 Gemarkung Walpersdorf

1.6.2 Flächen für den naturschutzfachlichen Ausgleich

Als naturschutzfachliche Ausgleichs-/ Ersatzflächen wird dem vorliegenden Bebauungsplan eine Teilfläche des folgenden Flurstückes und den Maßnahme zugeordnet:

Gemarkung	Fl.Nr.	Fläche, real/ ha	Ausgangszustand	Entwicklungsziel	Aufwertfaktor	Anrechenbare Fläche
Walpersdorf	371/2	0,5410	Wiese, intensiv / I,0	Feuchtwiese, extensive Nutzung / II – (III)	1,5	0,8120 ha
<b>Gesamt</b>		<b>0,5410 ha</b>				<b>0,8120 ha</b>



Lageplan Ausgleichs- und Ersatzfläche Fl.Nr. 371/2 (T) Gemarkung Walpersdorf

Pflege Fl.Nr. 371/2 (T), Gemarkung Walpersdorf:

- keine Düngung
- max. 2 – malige Mahd /Jahr;  
 1. Mahd nicht vor dem 15. Juni; 2. Mahd: nicht vor dem 15. September

### 1.6.3 Maßnahmen und Flächen für den Artenschutz

Für den Artenschutz sind **folgende Vorkehrungen zur Vermeidung (V) und Ausgleich (A)** durchzuführen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern.

- **V1:** Gehölzbeseitigungen und Baufeldräumung müssen zwischen Oktober und Februar außerhalb der Vogelschutzzeit (März bis September) erfolgen.

- **A1 und A2:** Als Ersatz für den Lebensraumverlust von gehölz- und saumbrütenden Vogelarten (Spechte, Feldsperling, Goldammer) sind Neupflanzungen von Bäumen und Gebüsch (heimische, standortgerechte Laubgehölze) im Nahbereich (max. 1 km Entfernung) vorzunehmen. Die Anzahl der Gehölze umfasst den erforderlichen Umfang im Rahmen des allgemeinen Flächenausgleichs, mindestens jedoch 100 Gehölzpflanzen.

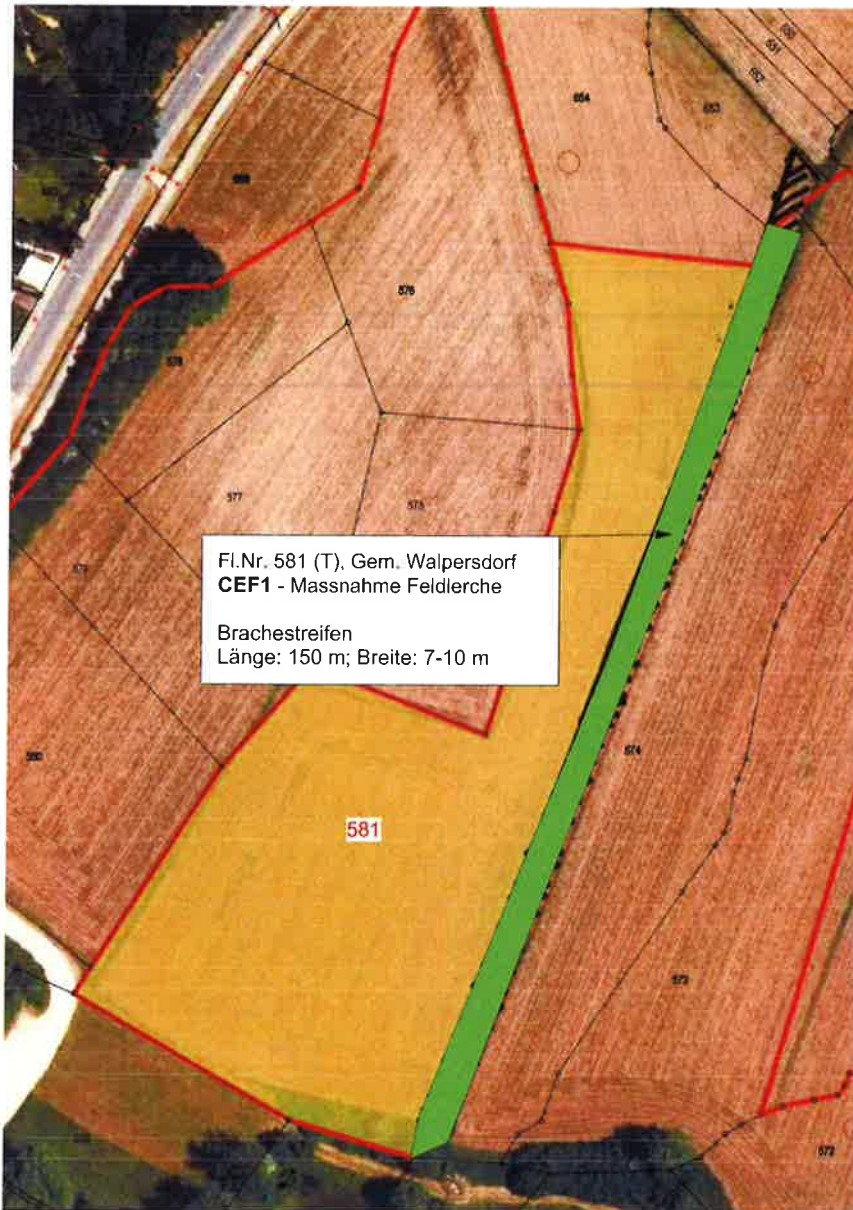
Die geplante Randeingrünung (Pflanzgebot D, Pflanzgebot C und Pflanzgebot B) mit einem gehölzbestandenen Grünzug am Nord- und Westrand des künftigen Wohngebietes kann diesen Ausgleich (A1 und A2) vollständig erfüllen. Diese Randeingrünung dient außerdem zur Minderung der Störung feldbrütender Vogelarten in benachbarten Feldfluren.

**Vorgezogene Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahme) wird durchgeführt**, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden.

- **CEF1:** Als Ersatz für den Lebensraumverlust von einem möglichen Brutrevier der Feldlerche (und ggf. der Wiesenschafstelze) sowie der möglichen randlichen Beeinträchtigung weiterer Reviere feldbrütender Vogelarten sind auf nahegelegenen (max. 3 km Entfernung), großräumigen Ackererschlägen auf einer Fläche von mindestens 1 ha zwei Brachestreifen mit einer Gesamtfläche von 1.500 m<sup>2</sup> anzulegen.

Diese Streifen sollten mindestens 7 - 10 m Breite aufweisen und einmal jährlich im Herbst gemäht oder gegrubbert werden. Ihr Abstand zu bereits bestehenden Randstrukturen (Straßen, Gehölze, Bebauung) muss mind. 50 m, zu Feldwegen mindestens 10 m betragen.

Als CEF Maßnahme wird dem vorliegenden Bebauungsplan ein Ackerstreifen von 10 m Breite auf einer Länge von 150 m auf dem Grundstück Fl.Nr. 581 Gemarkung Walpersdorf zugeordnet. Die Fläche ist vor Baubeginn bereitzustellen und gemäß der Vorgaben zu pflegen.



Lageplan CEF-Maßnahme auf Fl.Nr. 581 (T) Gemarkung Walpersdorf

## 1.7 Schallemissionen

Insbesondere auf Grund der Verkehrsgeschallsmissionen nachts sind bei der Neuerrichtung von Gebäuden im Plangebiet mit schutzbedürftigen Räumen (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnküchen, Büroräume) bauliche Maßnahmen zu ergreifen, die sicherstellen, dass die Anforderungen der DIN 4109 in der jeweils gültigen Ausgabe erfüllt sind.

Hierfür sind die in der Beikarte Schall dargestellten Lärmpegelbereiche, welche auf der Grundlage der DIN 4109 – Ausgabe 2016 – ermittelt wurden, heranzuziehen.

Korrekturen für die Raumgeometrie sind entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 zu berücksichtigen.

Stellplatzanlagen und deren Zufahrten sind nach dem Stand der Technik lärmarm zu errichten. Der Bauherr hat mit dem Bauantrag ein Schallgutachten einer anerkannten Fachstelle gem. § 29b BImSchG vorzulegen. Aus diesem muss hervorgehen, dass der passive Schallschutz gem. den Festsetzungen bzw. gem. schallimmissionsschutztechnischer Untersuchung gem. DIN 18005, 16. BImSchV und TA Lärm der Fa. IFB Sorge Nummer: 13797.1 vom 20.11.2017 immer erfüllt wird.

## **2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

### **2.1 Materialien zur Gestaltung der baulichen Anlagen**

Die Dächer sind mit nicht glänzenden Dachziegeln in den Farbtönen ziegelrot, braun oder anthrazit herzustellen.

### **2.2 Dachneigung / Dachform**

Zulässig sind 3 Vollgeschosse mit Satteldach WA 1 und 2, wobei das oberste Geschoss im Dach liegen muss.

Im WA 1 und 2 sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° zulässig.

Zulässig sind 2 Vollgeschosse mit Satteldach im WA 3, 4 und 5.

Im WA 3, 4 und 5 sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° zulässig, wenn das Dach ein Vollgeschoß ist (das 2. zulässige Vollgeschoß liegt im Dachgeschoß).

Im WA 3, 4 und 5 sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 35° zulässig, wenn das Dach kein Vollgeschoß ist (das 2. zulässige Vollgeschoß liegt im 1. Obergeschoß).

Garagen, Carports und Fahrradabstellvorrichtungen sowie Nebenanlagen wie Technikzentralen und Abfallsammelplätze, sowie Überdachungen für Terrassen und Wintergärten sind mit einer Dachneigung von 0 bis 28° zulässig. Hier sind auch Pultdächer und Flachdächer zulässig.

### **2.3 Einfriedungen**

Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

Die Einfriedungen müssen einen Mindestabstand von 15 cm zur Geländeoberkante aufweisen, um den Durchgang für Kleintiere zu gewährleisten.

Alle Einfriedungen sind ohne Sockel und ohne Rabattensteine über Straßen- bzw. Geländeneiveau auszuführen.

### **2.4 Einfahrten und Hofbefestigungen**

Einfahrten, Hofbefestigungen, private und öffentliche PKW-Stellplätze sowie Fuß- und Gehweg sind teildurchlässig zu befestigen. Auf geringst mögliche Versiegelung ist zu achten. Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert. Pflasterflächen sind aus wasserdurchlässigem Pflasterbelag, großfugig verlegtem Pflaster, Rasengitter- oder Rasenfugensteinen herzustellen.

## **3 HINWEISE**

### **3.1 Artenschutz**

Gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz dürfen aus Gründen des Artenschutzes Bäume, Gebüsche und andere Gehölze nur in der Zeit vom 1.10. bis 28.02. geschnitten bzw. gerodet werden.

Es sind keine geschützten Baumbestände auf dem Grundstück vorhanden.

### **3.2 Schutz von Vegetationsbeständen während der Baumaßnahmen**

Während der gesamten Baumaßnahmen sind Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen gem. DIN 18920 RSBB zu sichern.

### **3.3 Empfehlungen zu Straßenbeleuchtung und Gebäudelampen**

Nach neusten Erkenntnissen zeichnen sich Außenbeleuchtungen, die mit LED-Lampen (LED-kalt oder LED-neutral / warm) ausgestattet sind, durch einen deutlich geringeren Insektenanflug aus. Zudem weisen LED-Lampen einen deutlich geringeren Stromverbrauch und eine weit längere Lebensdauer auf. Der Einsatz von insektenfreundlichen Lampen wird empfohlen.

### **3.4 Bodendenkmalpflege**

Im Planungsgebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben oder Knochen) unterliegen der Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DschG.

### **3.5 Oberbodenschutz**

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist die belebte Oberbodenschicht so zu schützen, dass seine ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Hierzu ist die Oberbodenschicht abzuheben und in geeigneten Mieten zwischenzulagern, sofern er nicht sofort an anderer Stelle Verwendung findet. Die Bearbeitungsgrenzen gemäß DIN 18915 sind zu beachten.

### **3.6 Regenwassernutzung**

Die Sammlung, Rückhaltung und Weiterverwendung von Niederschlagswasser als Brauch- oder Gartenwasser wird aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen empfohlen.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen sollte in unterirdischen Regenwasserzisternen gesammelt und als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung verwendet werden. Der Überlauf dieser Anlage ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu versickern oder an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen. Hierzu sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) einzuhalten.

### **3.7 Entwässerung (Oberflächenwasser zu Bahnkörper)**

Die Vorflutverhältnisse der Bahnkörper-Entwässerungsanlagen dürfen nicht beeinträchtigt werden. Die Entwässerung des Bahnkörpers muss weiterhin jederzeit gewährleistet sein. Eine Ableitung von Abwasser, Oberflächenwasser auf oder über Bahngrund bzw. durch einen Bahndurchlass oder einer Zuleitung in einen Bahnseitengraben bedarf einer gesonderten Prüfung.

### **3.8 Leitungen**

Bei der Verlegung der unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu geplanten und vorhandenen Baumstandorten zu beachten. Wird dieser Schutzabstand unterschritten, sind Schutzmaßnahmen durch den Versorgungsträger vorzusehen. Es ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen zu beachten.

Bei der Erschließung sind frühzeitig Abstimmungsgespräche mit den Versorgern zu führen.

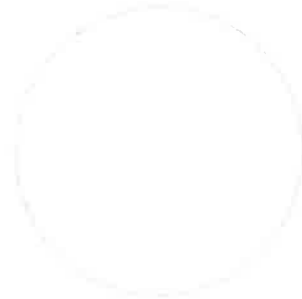
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

### **3.9 Einsatz erneuerbarer Energien**

Zum Zwecke des Klima- und Ressourcenschutzes wird der Einsatz von erneuerbarer Energien empfohlen. Auf das Erneuerbare-Energie-Wärmegesetz (EEEWärmG) wird verwiesen.

## **4 INKRAFTTRETEN**

Der Bebauungsplan tritt mit dem Tage der Bekanntmachung gem. § 10 BauGB in Kraft.



Rednitzhembach, den

2017

-----  
Jürgen Spahl, Erster Bürgermeister

## Beikarte Schall

Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109-1:2016-07

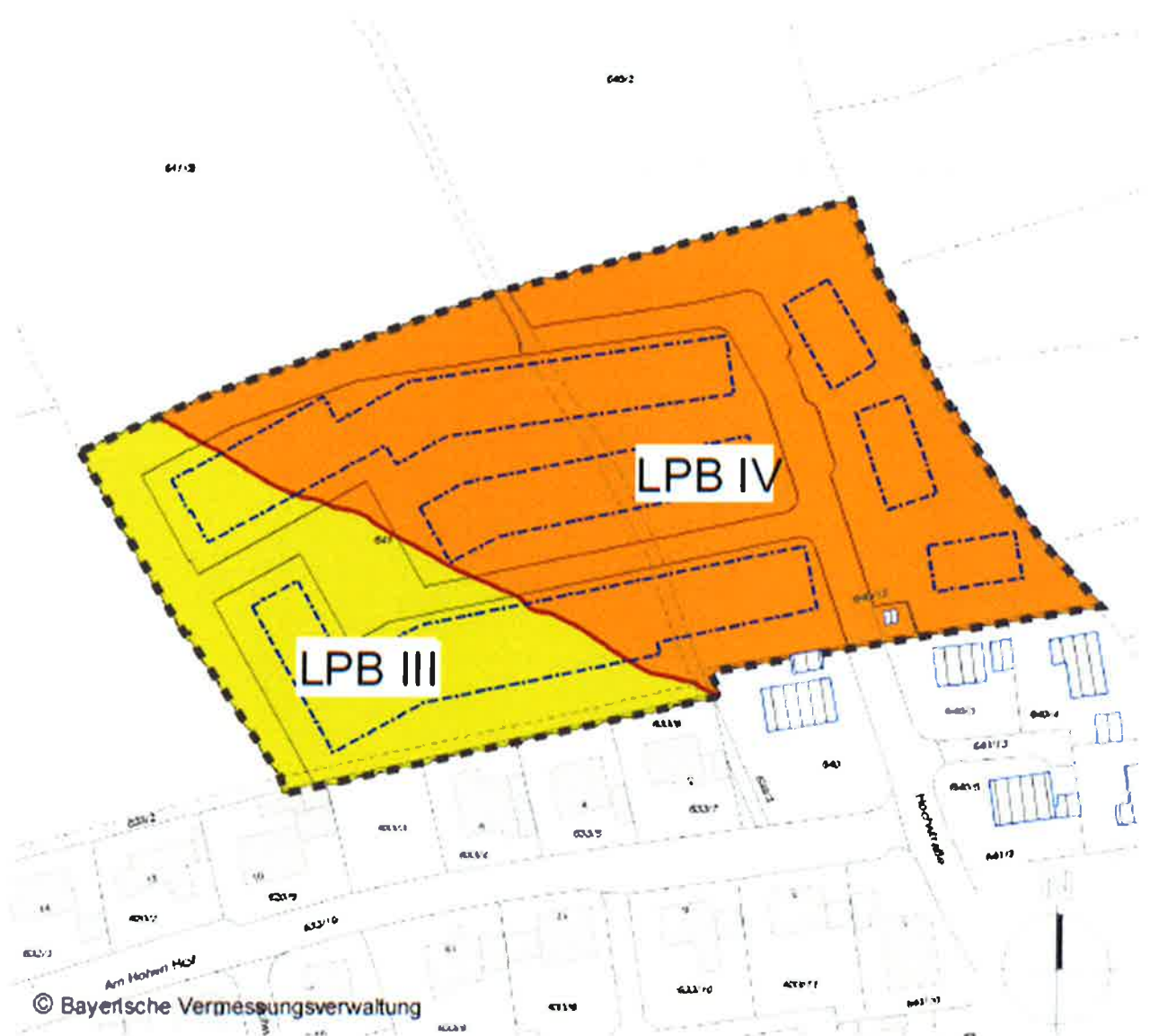


Abb. 1: Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109

Quelle: Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung, (Nummer: 13797.1) IFB Sorge, 20.11.2017, Anlage 12